

Sygn. akt II Ca 629/12

POSTANOWIENIE

Dnia 24 kwietnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Sylwia Kornatowicz (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Jolanta Pratkowiecka SO Sabina Ziser
Protokolant:	sekr. sąd. Małgorzata Zielińska

po rozpoznaniu w dniu 17 kwietnia 2013 roku w Legnicy

na rozprawie sprawy

z wniosku I. R.

przy udziale uczestnika postępowania (...) S.A. w K.

o ustanowienie służebności przesyłu

na skutek apelacji uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Lubinie

z dnia 7 sierpnia 2012 roku

sygn. akt I Ns 632/10

p o s t a n a w i a :

I. zmienić zaskarżone postanowienie:

1. w punkcie I o tyle, że ustanowioną nim na działce numer (...) służebność przesyłu określić jako odpowiadającą powierzchni 0,6599 ha, oznaczonej jako części II, III, IV, V, VI w projekcie stanowiącym załącznik numer 1 do opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji F. G. z dnia 3.02.2011 r., w miejsce obszaru oddziaływania służebności o powierzchni 0,5175 ha oraz pasa służebności o powierzchni 0,1424 ha,

2. w punkcie II o tyle, że zasądzone na rzecz I. R. wynagrodzenie określić na 260.250 zł (dwieście sześćdziesiąt tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych), w miejsce kwoty 412.833 zł;

II. oddalić dalej idącą apelację;

III. *znieść wzajemnie między uczestnikami koszty postępowania apelacyjnego.*

Sygn. akt II Ca 629/12

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Lubinie postanowienie z dnia 7.08.2012 r. w sprawie sygn. akt I Ns 632/10 ustanowił na czas nieograniczony prawo służebności przesyłu energii elektrycznej linią wysokiego napięcia na działce numer (...), położonej w L. (Kw numer (...)), stanowiącej własność wnioskodawczyni I. R.. Sąd określił, że służebność ta polegać będzie na prawie przesyłu energii oraz prawie wstępu na nieruchomości celem konserwacji urządzeń i usunięcia ich awarii, przy czym pas służebności obejmuje obszar 0,1424 ha, a obszar oddziaływania służebności wynosi 0,5175 ha - według projektu biegłego sądowego z zakresu geodezji F. G., stanowiącego załącznik numer 1 do jego opinii i będącego integralną częścią postanowienia. Służebność ustanowiona została na rzecz każdorazowego właściciela urządzeń przesyłowych - przedsiębiorcy, którym obecnie jest uczestnik postępowania (...) S.A. w K. (punkt I postanowienia). Sąd Rejonowy zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni jednorazowe wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności w kwocie 412.833 zł (punkt II), nadto orzekł o kosztach postępowania (punkty IV-VII). Jako podstawę prawną ustanowionej za wynagrodzeniem służebności powołał Sąd przepisy art.305^{1 i 2} k.c.

Sąd Rejonowy ustalił, że działka I. R. nr 785/10 ma powierzchnię 1 ha i przebiegają przez jej teren dwie napowietrzne linie wysokiego napięcia 110 kV, będące częścią sieci energetycznej (...) S.A. w K.. W dniu 14.09.2004 r. uchwalony został dla tego terenu nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym działka (...) przeznaczona została pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszącą zielenią i obsługą komunikacyjną, przy czym wzdłuż linii energetycznych ustanowiono strefę ochronną o szerokości 15 metrów od rzutu poziomego skrajnych przewodów, a w obrębie tej strefy wprowadzono całkowity zakaz zabudowy.

Zakres służebności ustalił Sąd pierwszej instancji w oparciu o opinię biegłego geodety F. G.. Sąd uznał, że w pasie służebności o wyznaczonej przez biegłego powierzchni 1424 m² uczestnik będzie miał zapewnioną możliwość korzystania z nieruchomości wnioskodawczyni w celu niezbędnym dla potrzeb przedsiębiorcy przesyłowego. Ponieważ jednak wzdłuż linii energetycznych ustanowiona została strefa ochronna z całkowitym zakazem zabudowy, to zasadnym jest włączenie w zakres służebności także obszaru jej oddziaływania, tj. powierzchni, na której nastąpiło faktyczne ograniczenie właściciela nieruchomości w używaniu jej zgodnie z przeznaczeniem. Jest to obszar 5.175 m², co wraz z powierzchnią pasa służebności daje 6.599 m² (0,6599 ha).

Wnioskodawczyni domagała się wynagrodzenia za ustanowienie służebności w kwocie 887.504,32 zł. Dla ustalenia wysokości tego wynagrodzenia Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości J. J. (1). Na podstawie tej opinii Sąd Rejonowy przyjął, że należne I. R. wynagrodzenie winno objąć odszkodowanie z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek ustanowienia służebności w kwocie 399.371 zł oraz należność za dalsze korzystanie z nieruchomości w ramach ustanowionego ograniczonego prawa rzeczowego – 13.462 zł. Przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia Sąd Rejonowy wziął pod uwagę, że służebność zajmuje w sumie ponad 60% działki wnioskodawczyni, a wolne od ograniczeń są tylko dwie części nieruchomości o bardzo niekorzystnych kształtach i rozmiarach (trójkąty), w związku z czym I. R. nie może swojej nieruchomości swobodnie zabudować, czyli wykorzystywać zgodnie z przeznaczeniem, wynikającym z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zdaniem Sądu I instancji ustalone tak wynagrodzenie odpowiada zakresowi ingerencji prawem uczestnika w prawo własności wnioskodawczyni.

Uczestnik wniósł apelację od postanowienia, kierując ją do orzeczeń zawartych w punktach I oraz II. Zarzucił naruszenie art.152 i 153 ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2010, nr 102, poz. 651) oraz §4 ust.1-3 rozporządzenia Rady Ministrów z 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109), a nadto niewyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności sprawy. Skarżący zakwestionował przyjęcie i określenie w postanowieniu obszaru oddziaływania służebności oraz wysokość

wynagrodzenia. Zdaniem uczestnika w okolicznościach niniejszej sprawy służebność winna mieć obszar 1424 m², a odpowiednie do tej powierzchni wynagrodzenie to obliczona i wskazywana w pierwszej instancji kwota 23.490 zł. Skarżący, powołując się na kolejne pisma składane przed Sądem Rejonowym, zakwestionował opinię biegłej z zakresu szacowania nieruchomości, zarzucając, że dokonała ona obliczeń w sposób nieprawidłowy, który nie może stanowić podstawy rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd. Uczestnik postępowania wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez określenie służebności w pasie 1424 m², za wynagrodzeniem 23.490 zł, ewentualnie o uchylenie postanowienia celem ponownego rozpoznania sprawy w pierwszej instancji.

Sąd drugiej instancji poczynił w postępowaniu apelacyjnym dodatkowe ustalenia faktyczne:

Wnioskodawczyni I. R. nabyła własność działki numer (...) wraz ze swoim mężem J. R. od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa w dniu 3.06.1998 r. za cenę 1.260 zł. W tym czasie obowiązywał dla tego terenu poprzedni miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (mpzp), zgodnie z którym przedmiotowa nieruchomość miała przeznaczenie rolne (bezsporne) i w ten sposób była używana przez właścicieli. W dacie zakupu działki znajdował się na niej słup podtrzymujący jedną napowietrzną linię wysokiego napięcia, przebiegającą po prawej strony nieruchomości na długości ok. 85 m.

dowód:

- akta księgi wieczystej Kw nr (...),
- zeznania wnioskodawczyni, karta 426,
- kopia mapy zasadniczej, karta 106,
- szkic biegłego sądowego z zakresu geodezji, karta 129
- pismo Zastępcy Prezydenta Miasta L. z 5.10.2000 r., karta 510.

W dniu 25.08.1998 r. Prezydent Miasta L. wydał decyzję, ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji w postaci modernizacji i rozbudowy napowietrznej linii wysokiego napięcia na terenie obejmującym m.in. działkę wnioskodawczyni i jej męża. Dnia 15.12.1998 r. wydane zostało pozwolenie na budowę tej inwestycji i została ona wykonana, wskutek czego nad działką nr (...) przeprowadzona została druga linia energetyczna, na lewo od dotychczasowej, o długości 99 m.

dowód:

- kopia decyzji z 25.08.1998 r., karta 520,
- kopia decyzji z 15.12.1998 r., karta 519,
- kopia mapy zasadniczej, karta 106,
- szkic biegłego sądowego z zakresu geodezji, karta 129.

Wnioskodawczyni i jej mąż nie otrzymali zawiadomienia o wydaniu powyższych decyzji, powiadomieni zostali dopiero w maju 2000 roku o rozpoczęciu robót, po czym we wrześniu 2000 roku wznowione zostało postępowanie zakończone wydaniem pozwolenia na budowę linii, a w lutym 2001 roku, na wniosek małżonków R., wznowione zostało postępowanie administracyjne, zakończone wydaniem decyzji z dnia 25.08.1998 r., ustalającej warunki zabudowy. Na skutek tego postępowania – po uprzednim uznaniu niezgodności z prawem decyzji z 25.08.1998 r. – stwierdzono w dniu 15.10.2001 r. nieważność tej decyzji jako sprzecznej z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w którym nie przewidziano rozbudowy linii wysokiego napięcia.

dowód:

- zawiadomienie z 24.08.2000 r., karta 518,
- kopie decyzji o wznowieniu postępowań, karty 515 i 499,
- kopia decyzji z 14.03.2001, karta 497,
- kopia decyzji z 24.05.2001 r. karta 494,
- kopia decyzji z 8.07.2001 r., karta 486,
- kopia decyzji z 15.10.2001 r., karta 476.

W okresie 2002 – 2005 poprzednik prawny uczestnika postępowania odmówił wnioskowi I. R. i jej męża o usunięcie z ich nieruchomości urządzeń przesyłowych, a następnie o zawarcie umowy dzierżawy i o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

dowód:

- korespondencja wnioskodawczynie i jej męża z przedsiębiorstwem energetycznym, karty 430, 447, 449-453.

Z końcem 2001 roku rozpoczęto w gminie L. prace nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W dniu 5.11.2001 r. Zarząd Miasta L. powiadomił o tym m.in. poprzednika prawnego uczestnika postępowania - Zakład (...) S.A. w L., który trzykrotnie negatywnie zaopiniował projekt planu. W dniu 2.07.2003 r. Zakład (...) wydał pozytywną opinię do projektu planu, w którym zgodnie z wnioskiem tego zakładu na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną (w tym na działce (...)) ustalono wzdłuż linii wysokiego napięcia 110 kV strefę ochronną o szerokości nie mniejszej niż 15 metrów od skrajnych przewodów linii, a w granicach tego korytarza ustanowiono całkowity zakaz zabudowy.

dowód:

- pismo Prezydenta Miasta L. z 3.08.2010 r. z załącznikami, karty 50-62,
- kopia uchwały Rady Miejskiej w L. z 14.09.2004 r. karta 143-159.

Mąż wnioskodawczynie zmarł 10.09.2008 r., a spadek po nim nabyła w całości I. R..

dowód:

- akta księgi wieczystej Kw nr (...),
- zeznania wnioskodawczynie, karta 426.

Przed Sądem Okręgowym w Legnicy toczyły się postępowania apelacyjne w dwóch sprawach o ustanowienie za wynagrodzeniem służebności przesyłu na nieruchomościach, położonych w sąsiedztwie działki I. R., a to: sprawa sygn. II Ca 435/12 w odniesieniu do działek (...) oraz sprawa sygn. II Ca 455/12 w odniesieniu do działek (...). Pierwsza z tych spraw zakończyła się postanowieniem z dnia 11.10.2012 r., a wyceny służebności dokonywał w niej biegły sądowy R. G.. W drugiej sprawie postanowienie Sądu odwoławczego zapadło 25.10.2012 r., a opinię wydała biegła J. J. (1).

dowód:

- wypisy z akt sygn. II Ca 435/12 i II Ca 455/12 w załączonych teczkach,
- kopia mapy zasadniczej, karta 106.

W oparciu o ustalenia faktyczne poczynione w obu instancjach Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlega częściowemu uwzględnieniu.

Dotyczy ona dwóch kwestii, mianowicie zakresu ustanowionej służebności przesyłu oraz wysokości należnego z tego tytułu wynagrodzenia.

Odnośnie pierwszego z tych zagadnień Sąd Rejonowy dokonał w zaskarżonym postanowieniu rozróżnienia na pas służebności oraz na obszar jej oddziaływania, co zdaniem Sądu odwoławczego jest zbyt precyzyjne, a jednocześnie sprzeczne z art. 305¹ k.c., który dla ustanawiania służebności przesyłu nie przewiduje takiego rozróżnienia i nie wprowadza pojęcia „oddziaływania służebności”. Służebność przesyłu polega na uprawnieniu przedsiębiorcy do korzystania z nieruchomości obciążonej w oznaczonym zakresie, zgodnym z przeznaczeniem posadowionych na niej urządzeń przesyłowych. Nie jest zatem istotne określanie, czy i jaki jest obszar oddziaływania służebności, koniecznym natomiast i wystarczającym zarazem jest oznaczenie jej zakresu, w którym właściciel nieruchomości zostaje ograniczony w swoim prawie na rzecz korzystającego z tej nieruchomości przedsiębiorcy. Jeżeli na jakiejś części nieruchomości ograniczenie takie rzeczywiście występuje, to mieści się ono w ramach ustanowionej służebności.

W przypadku działki nr (...) ograniczenie w prawie korzystania z niej przez wnioskodawczynię w sposób przewidziany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (mpzp) jest duże. W myśl tego planu bowiem działka I. R. ma charakter budowlany, mogłaby zatem zostać przeznaczona pod zabudowę mieszkalną. Z uwagi na posadowienie na nieruchomości oraz nad nią urządzeń przesyłowych nie jest to jednak w pełni możliwe – i na tym polega rzeczywiste ograniczenie prawa własności wnioskodawczyni. Bezpośrednio pod liniami oraz w odległości 15 metrów od skrajnych przewodów obowiązuje wynikający z mpzp i wprowadzony tam na żądanie przedsiębiorcy przesyłowego całkowity zakaz zabudowy. Oznacza to, że w tak wyznaczonym pasie I. R. została ograniczona w korzystaniu ze swojej rzeczy w sposób zgodny z jej budowlanym przeznaczeniem. Gdyby nie było na tym terenie linii elektrycznych wysokiego napięcia i dodatkowo zakazu zabudowy, wówczas wnioskodawczyni mogłaby korzystać z nieruchomości tak, jak to przewidziano w mpzp i jak to czynią właściciele innych znajdujących się w tym obrębie działek – bezspornym jest, a nadto potwierdzonym w wielu zawartych w aktach dokumentach (np. w opiniach biegłych), że na wskazanym terenie powstało i stale się rozbudowuje nowe osiedle domów jednorodzinnych.

Usytuowanie linii i słupa na działce I. R. jest bardzo niekorzystne, co słusznie podkreślił Sąd Rejonowy, a obrazują to wyraźnie szkice wykonane przez biegłego geodetę przy wydawaniu opinii (karty 128 i 129). Na terenie oznaczonym jako część V znajduje się pierwsza (stara) linia wraz ze słupem, istniejąca już w chwili nabycia działki przez wnioskodawczynię i jej męża, natomiast w części III usytuowana jest druga linia (nowa), wybudowana w okresie 2000/2001. Z uwagi na 15 - metrowy zakaz zabudowy, liczony od skrajni przewodów, z budowlanego wykorzystania wyłączony został na działce wnioskodawczyni, oprócz części II oraz VI (i oczywiście III i V), także teren oznaczony jako część IV, gdzie „zachodzą” na siebie strefy ochronne. W sumie więc ograniczenie w prawie własności wnioskodawczyni co do sposobu korzystania z działki w budowlany sposób, czyli zgodny z jej prawem zagwarantowanym przeznaczeniem, obejmuje części II, III, IV, V i VI o łącznej powierzchni 0,6599 ha. Dlatego w przekonaniu Sądu Okręgowego nie można zgodzić się z zarzutem apelacji, że ustanowienie służebności winno objąć wyłącznie części III i V o obszarze 0,1424 ha, wyznaczone rzutami poziomymi zewnętrznymi przewodów. Obszar ten bowiem nie odpowiada zakresowi ograniczenia właściciela nieruchomości w jego prawie, wynikającym z działalności przedsiębiorcy przesyłowego na tym terenie. Gdyby w 15-metrowej strefie ochronnej nie ustanowiono całkowitego zakazu zabudowy dla terenu położonego w myśl mpzp na obszarze przeznaczonym pod budownictwo mieszkaniowe, wówczas zakres ograniczenia właściciela byłby inny (mniejszy), co mogłoby uzasadniać węższe oznaczenie zakresu służebności. Wprowadzenie takiego restrykcyjnego zakazu winno natomiast znaleźć odzwierciedlenie w ustanowieniu służebności, skoro zakaz ten jest wynikiem żądania przedsiębiorcy przesyłowego, a zatem wyraża jego potrzeby, związane z prowadzoną działalnością i tym samym zakres, w jakim przedsiębiorca widzi konieczność korzystania z cudzej nieruchomości dla należytej eksploatacji urządzeń przesyłowych zgodnie z ich przeznaczeniem.

W takim stanie rzeczy Sąd odwoławczy nie podzielił stanowiska apelującego uczestnika postępowania w omawianym zakresie, a przy okazji rozpoznawania apelacji oznaczył zakres ustanowionej służebności zgodnie z przedstawionymi wyżej wywodami.

Sąd II instancji uwzględnił częściowo apelację uczestnika w odniesieniu do wysokości wynagrodzenia. W ocenie Sądu odwoławczego wynagrodzenie zasądzone w zaskarżonym postanowieniu jest zawyżone – jakkolwiek nie w takim zakresie, jak twierdzi uczestnik – i nie uwzględnia wszystkich istotnych okoliczności sprawy, które na etapie postępowania apelacyjnego wymagały dodatkowego, bardziej szczegółowego ustalenia.

Zgodnie z art.305² k.c. wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu ma być odpowiednie, a przy braku ustawowych kryteriów jego ustalania, decyzja należy do sądu. Wynagrodzenie takie ma uwzględniać wszelkie okoliczności, związane zakresem, charakterem i trwałością obciążenia, wynikającego ze służebności dla właściciela gruntu, nadto z uciążliwością tego obciążenia i wpływem na sposób korzystania z nieruchomości przez jej właściciela. Wynagrodzenie ma być zatem zapłatą za wszelkie niedogodności związane z usytuowaniem na działce konkretnych urządzeń przesyłowych, a równocześnie winno być ekwiwalentem korzyści, jakich obciążony właściciel zostaje pozbawiony na skutek służebności oraz ewentualnie rekompensatą uszczerbku właściciela, wynikającego ze zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek posadowienia urządzeń i ustanowienia służebności przesyłu. Kryteria te powołał ogólnie Sąd Rejonowy, jednakże w istocie niedostatecznie je rozważył, a ponadto nie ustalił i nie wziął pod uwagę faktów dotyczących stanu przedmiotowej nieruchomości w dacie jej nabycia przez wnioskodawczynię oraz ceny zakupu. Zdaniem Sądu Okręgowego są to również okoliczności istotne dla prawidłowego określenia wysokości wynagrodzenia, a dokładnie dla oceny rozmiaru uszczerbku w postaci utraty wartości gruntu, którego wyrównania I. R. domagała się w niniejszej sprawie.

Sąd I instancji oparł się na wydanej w niniejszej sprawie opinii biegłej sądowej J. J. (1), do której uczestnik postępowania złożył szereg zastrzeżeń, nie zgadzając się z zastosowanym przez biegłą sposobem szacowania służebności. Wskazać w tym miejscu należy, że służebność przesyłu jest nową instytucją prawa cywilnego i tak, jak tworzy się dopiero praktyka sądowa w tym przedmiocie, tak rzeczoznawcy majątkowi zdobywają w tym względzie nową wiedzę i doświadczenie zawodowe. Jak wynika z powszechnie dostępnych informacji, rzeczoznawcy stosują w swoich wycenach uchwalony w czerwcu 2012 r. i będący w procesie uzgadniania Krajowy Standard Wyceny – (...) 4 pt. „Wycena odszkodowań i wynagrodzeń dla urządzeń przesyłowych”. Powołała go biegła J. J. (1) w sprawie II Ca 455/12 oraz biegły R. G. w sprawie II Ca 435/12. Z kolei zastosowany przez biegłą J. w tej sprawie Standard V.8, zatytułowany „Zasady określania wartości szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej”, ma charakter noty tymczasowej. Wynika stąd, że biegli sądowi – rzeczoznawcy majątkowi mają trudne zadanie, jeśli chodzi o zlecane przez sądy wyceny służebności i obliczanie wynagrodzeń za ich ustanawianie. Problem ten dotyczy również niniejszej sprawy i choć w wydanej na jej potrzeby opinii rzeczoznawcy majątkowego Sąd odwoławczy dostrzega mankamenty, to posiłkując się opiniami wydanymi w dwóch innych sprawach - dla nieruchomości położonych na tym samym terenie co działka I. R. - możliwe jest, przy uwzględnieniu wszystkich ważkich okoliczności i wypracowanych już w judykaturze kryteriów, rzetelne ustalenie należnego wnioskodawczyni wynagrodzenia na optymalnym poziomie, bez konieczności zlecenia nowej opinii.

Przeważającą część wynagrodzenia przyznanego w zaskarżonym postanowieniu stanowi rekompensata za obniżenie wartości nieruchomości. Uczestnik postępowania kategorycznie to kwestionował wywodząc, że skoro przed uchwaleniem nowego mpzp przedmiotowa działka miała charakter rolny, to na skutek nowego planu i zawartego w nim zakazu zabudowy na obszarze ponad 60%, charakter taki zachowała, a zatem nie ma mowy o utracie wartości w wyniku posadowienia urządzeń i ustanowienia służebności. Z kolei I. R. podnosiła, że gdyby nie wskazane urządzenia i ich konsekwencja w postaci służebności, to mogłaby wykorzystać działkę na cele budowlane, zgodnie z obowiązującym od 2004 roku nowym mpzp. Przy tak postawionym przedmiocie sporu, rzutującym bez wątpienia na rozmiar wynagrodzenia za służebność przesyłu, odpowiedzieć należy najpierw na pytanie, czy wnioskodawczyni doznała uszczerbku majątkowego z tytułu zmniejszenia wartości działki nr (...) z powodu istnienia na niej urządzeń przesyłowych energii elektrycznej i ustanowienia służebności przesyłu.

Badając tę kwestię, należy w przekonaniu Sądu odwoławczego dokonać rozróżnienia na starą i nową linię wysokiego napięcia. I. R. kupiła bowiem wraz z mężem przedmiotową nieruchomość jako rolną – w stanie, w którym znajdował się na niej słup i jedna linia (oznaczona na szkicach biegłego geodety jako 402 a). Zatem już od momentu nabycia jednohektarowej działki za atrakcyjną cenę odpowiadającą ówczesnemu przeciętnemu miesięcznemu wynagrodzeniu za pracę, wnioskodawczyni miała świadomość jej obciążenia w postaci istniejących urządzeń, toteż mogła i powinna była liczyć się z przyszłymi ewentualnymi konsekwencjami zakupu tak obciążonego gruntu, np. co do możliwości jego zabudowy. Inaczej ma się rzecz w przypadku drugiej, nowej linii – nie istniała ona w dacie kupna nieruchomości, wybudowano ją 2 lata później na podstawie wadliwej decyzji administracyjnej, której nieważność stwierdzono już po powstaniu linii, a wnioskodawczyni i jej mąż aktywnie oponowali przeciw budowie i domagali się nawet usunięcia linii. Nie była ona przewidziana we wcześniejszym mpzp (co było jedną z przyczyn wadliwości decyzji), a usankcjonowano ją dopiero w nowym planie, wprowadzając dodatkowo dużych rozmiarów strefę ochronną z całkowitym zakazem jej zabudowy. W odniesieniu do tego urządzenia wnioskodawczyni nie miała, bo nie mogła mieć świadomości konsekwencji w postaci ograniczeń w ewentualnej zabudowie. To rozróżnienie uwidocznia odmiennosc w ocenie uszczerbku majątkowego wnioskodawczyni w odniesieniu do każdej z dwóch linii: w pierwszym przypadku I. R. od początku nie mogła liczyć na wzrost wartości nieruchomości na wypadek jej przekształcenia w grunt o przeznaczeniu budowlanym, natomiast ograniczeń takich nie mogła się spodziewać w stosunku do pozostałej części nieruchomości, w tym dla terenu, nad którym wybudowano następnie drugą linię wysokiego napięcia. W drugim przypadku wnioskodawczyni poniosła szkodę z tego tytułu, że określona część działki (...) nie zyskała na wartości po przewidzianej dla niej w nowym mpzp zmianie przeznaczenia z rolnego na budowlany. W odniesieniu do starej linii zmiana ta nie spowodowała tak rozumianej szkody majątkowej dla właściciela nieruchomości, skoro w jakimś obszarze wokół istniejącej linii nieruchomość od początku była obciążona, przez co nigdy nie miała dla właściciela waloru budowlanego, także pod względem ekwiwalentu majątkowego.

Biegła sądowa J. J. (1) dokonywała w niniejszej sprawie wyceny służebności przesyłu w lipcu 2011 roku. Ta sama biegła wydawała 4 miesiące później opinię w przedmiocie wynagrodzenia za służebność przesyłu w sprawie II Ca 455/12 w odniesieniu do działek położonych w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości wnioskodawczyni. Przyjęte w obu opiniach metody szacowania służebności różnią się między sobą, przy czym w pierwszej kolejności uwagę zwraca odmiennosc założenia co do sposobu wykorzystania gruntów na terenie objętym zakazem zabudowy z powodu usytuowania urządzeń przesyłowych, czyli w tzw. strefie ograniczonego użytkowania. Dla nieruchomości I. R. biegła J. J. (1) przyjęła rolnicze wykorzystanie gruntu wyłączzonego spod zabudowy, natomiast dla działek ze sprawy II Ca 455/12 – funkcję zieleni i rekreacji. Również biegły R. G. dla innych działek przylegających do nieruchomości wnioskodawczyni (sprawa II Ca 435/12) przyjął w strefie ograniczonego użytkowania wykorzystanie gruntów jako terenów zielonych. W takim stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał, że w sprawie niniejszej nie jest uzasadnione przyjęcie funkcji rolnej dla terenu objętego ustanowioną służebnością, co jest tym bardziej usprawiedliwione, że na rozwijającym się osiedlu domów mieszkalnych działalność rolnicza zanika, ustępując miejsca zieleni ogrodowej i rekreacyjnej – i taką funkcję należy przyjąć dla nieruchomości wnioskodawczyni w obszarze wyznaczonej służebności przesyłu. Ponieważ jest to założenie inne niż przyjęte w niniejszej sprawie, a jednocześnie pochodzi od tej samej biegłej J. J. (1), która w niewiele późniejszym czasie zastosowała dla działek sąsiednich zmienioną metodę oszacowania wynagrodzenia za służebność, Sąd odwoławczy uznał, że miarodajnym sposobem wyceny w przypadku nieruchomości I. R. będzie również metoda zastosowana przez biegłą J. w sprawie sygn. II Ca 455/12, oparta co do możliwości wykorzystania obciążonych gruntów na takich samych przesłankach jak opinia biegłego R. G. ze sprawy II Ca 435/12.

Biegła J. J. (1) zastosowała następujący wzór dla obliczenia obniżenia wartości $1m^2$ nieruchomości: $O. = Wz - (1-Si) \times Wi$, gdzie O. to obniżenie wartości nieruchomości, Wz to wartość rynkowa przed obciążeniem, Wi to wartość rynkowa po obciążeniu, czyli określona dla innego sposobu użytkowania, wymuszonego lokalizacją urządzenia przesyłowego, a Si to współczynnik obniżenia wartości (strona 25 opinii w sprawie II Ca 455/12).

Przy zastosowaniu tego wzoru dla danych z niniejszej sprawy Sąd odwoławczy dokonał wskazanego wyżej rozróżnienia na obszary wyznaczone starą i nową linią.

I tak teren wyłączony spod zabudowy na skutek wybudowania nowej linii obejmuje – według oznaczenia na szkicu z załącznika nr 2 opinii biegłego geodety (karta 129) części II i III, a z części IV – powierzchnię odpowiadającą symetrycznie części II. Daje to: 0,1495 ha + 0,0995 ha + 0,1495 ha, czyli 3,985 m². Wartość Wz stanowi 68 zł/m² jako cena gruntu przeznaczonego pod zabudowę, zgodnie z wyliczeniem biegłej na karcie 231 akt. Wartość Wi wynosi 37% ceny gruntu pod zabudowę, co biegła J. wskazała w opinii ze sprawy II Ca 455/12 (strona 20) – czyli 25 zł/m². Współczynnik Si wynosi 0,15, co także wynika ze wskazanej opinii (strona 30). Daje to wedle powyższego wzoru następujące wyliczenie: $68 - (1 - 0,15) \times 25 = 46,75$, a jest to kwota wyrażająca obniżenie wartości rynkowej 1 metra kwadratowego działki I. R. na skutek posadowienia na niej nowej linii wysokiego napięcia. W odniesieniu do wyliczonej wyżej powierzchni 3,985 m² obniżenie to wynosi 186.298 zł.

W odniesieniu do starej linii Sąd II instancji przyjął (i powyżej rozważył), że co do zasady nie ma tu dla wnioskodawczyni uszczerbku z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. W pełni dotyczy to pasa ze słupem, znajdującego się w rzucie poziomym pod linią, czyli w obszarze części V (karta 129) o powierzchni 429 m², gdzie od początku wiadomym było – i z pewnością adekwatnym do korzystnej ceny nabycia działki – że nie będzie możliwe budowlane wykorzystanie nieruchomości. Już jednak wielometrowy pas ochronny z zakazem zabudowy, wprowadzony w 2004 roku, nie mógł i nie musiał się mieścić w założeniach i zamierzeniach nabywców nieruchomości, dlatego należy przyjąć, że w obszarze tak wyznaczonej strefy wnioskodawczyni doznała częściowego uszczerbku majątkowego z tytułu obniżenia wartości gruntu. Nie jest to strata w pełnym zakresie, jak dla nowej linii, ale nie jest to też całkowity brak uszczerbku, jak dla obszaru leżącego bezpośrednio pod starą linią. Sąd odwoławczy uznał za optymalne przyjąć tu uszczerbek na poziomie 25% jako adekwatny do założenia, że nabywcy działki (...) wiedzieli od chwili zakupu, że w jakiejś części przyległej do terenu znajdującego się bezpośrednio pod starą linią ze słupem działka ma ograniczenia (także budowlane) związane z tym obciążeniem, choć aż w sumie 30-metrowy zakaz zabudowy nie był z pewnością zakładany. Rozważania te dotyczą powierzchni 2,185 m², co obejmuje część VI – 1,032 m² oraz pozostałość części IV, nieprzypisaną do obszaru nowej linii, tj. 1,153 m² (2,648-1,495). Przy obliczonym wcześniej obniżeniu wartości 46,75 zł/m², pełen uszczerbek dla wskazanej powierzchni to kwota 102.148 zł, z czego 25% wynosi 25.537 zł.

W sumie utrata wartości działki dla I. R. na skutek istnienia tam linii wysokiego napięcia i ustanowienia służebności przesyłu wynosi 211.835 zł – taką wartość przyjął Sąd Okręgowy, w miejsce uznanej przez Sąd Rejonowy kwoty 399.371 zł. Kwota ta jest zdecydowanie zawyżona wskutek dwóch nieprawidłowych założeń: po pierwsze przyjęcia dla obszaru objętego służebnością niewłaściwego sposobu wykorzystania, tj. rolniczego zamiast zieleni i rekreacji, a po drugie pominięcia istotnej okoliczności w postaci nabycia przez wnioskodawczynię działki nr (...) już z obciążeniem jedną linią ze słupem.

Oboje biegli J. J. (1) i R. G., powołując się na standard (...) 4 wskazali, że należność z tytułu ustanowienia służebności winna obejmować, obok odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości, także tzw. wynagrodzenie za współkorzystanie z nieruchomości w ramach ustanowionego prawa służebności przesyłu. W opinii wydanej w niniejszej sprawie wynagrodzenie to określone zostało najpierw na 13.462 zł w opinii podstawowej (karta 237), a następnie na 48.416 zł w opinii uzupełniającej (karta 355). W ocenie Sądu odwoławczego pierwsza z tych kwot nie jest odpowiednia, wynika bowiem ze sposobu wyliczenia, który nie został zastosowany w pozostałych dwóch sprawach, dotyczących działek sąsiednich. Wzór na obliczenie tego wynagrodzenia to: (...) (W)s = P x W x K, gdzie P to powierzchnia stanowiąca pas służebności, W to wartość 1 m² przed obciążeniem, K to współczynnik określany przez rzeczoznawcę. Współczynnik ten biegła J. J. (1) przyjęła w opinii podstawowej na niskim poziomie 0,03, czego nie powtórzyła już w opinii uzupełniającej, jak też w opinii w sprawie II Ca 455/12. W opinii uzupełniającej K określono na 0,5, co odpowiada też opinii biegłego R. G. ze sprawy II Ca 435/12, gdzie współczynnik ten oznaczony został na 0,51 przy bardzo niekorzystnej lokalizacji urządzeń przesyłowych na nieruchomości (strona 15), a tak jest też na działce I. R.. Dlatego po dokonaniu analizy wszystkich wyliczeń biegłych w trzech sprawach, dotyczących sąsiadujących ze sobą nieruchomości obciążonych tymi samymi liniami, Sąd Okręgowy uznał za miarodajne przyjęcie kwoty 48.416

zł obliczonej w opinii uzupełniającej J. J. (1) z kwietnia 2012 roku (karta 355). Przyjęta tam powierzchnia 1.424 m² obejmuje części III i V, czyli ściśle pasy służebności, wyznaczone rzutami poziomymi skrajnych przewodów obu linii. Takie ograniczenie przyjął także w swojej opinii biegły G. oraz biegła J. J. (1) w sprawie II Ca 455/12 – stąd zasadność wybrania tej metody również dla nieruchomości wnioskodawczyni I. R..

Ostatecznie zatem wynagrodzenie należne wnioskodawczyni za ustanowienie na jej działce (...) służebności przesyłu na rzecz uczestnika postępowania wynosi 260.250 zł. Kwota proponowana w tej mierze w apelacji jest oczywiście za niska, albowiem pomija rzeczywisty zakres ograniczenia prawa własności wnioskodawczyni i utraty wartości gruntu na skutek posadowienia urządzeń przesyłowych i ustanowienia służebności. Jak wskazywano powyżej, usytuowanie tych urządzeń na działce I. R. jest bardzo niekorzystne, przez co sama służebność obejmuje ponad 60% gruntu. Ponieważ jednocześnie różny jest dla obszaru służebności stopień obniżenia wartości nieruchomości, to przyznane wynagrodzenie nie stanowi automatycznie wartości zbliżonej do 60% ceny, liczonej dla całego gruntu bez obciążeń (1 ha, czyli 10.000 m² po 68 zł /m² daje 680.000 zł jako wartość rynkowa działki (...) przy braku jej obciążeń przesyłowych).

W wyniku przedstawionych rozważań Sąd Okręgowy, w uwzględnieniu po części apelacji uczestnika postępowania, zmienił odpowiednio zaskarżone postanowienie na podstawie art.386§1 k.p.c. w zw. z art.13§2 k.p.c.

Apelacja dalej idąca podlegała oddaleniu jako pozbawiona uzasadnionych podstaw (art.385 k.p.c. w zw. z art.13§2 k.p.c.).

Ponieważ obie strony - wnioskodawczyni i uczestnik postępowania ulegli częściowo w postępowaniu apelacyjnym, to zważywszy na sporny charakter niniejszej sprawy i zbliżoną wysokość poniesionych kosztów, Sąd odwoławczy zdecydował o ich wzajemnym zniesieniu, zgodnie z art.520§2 k.p.c. w zw. z art.100 k.p.c.